

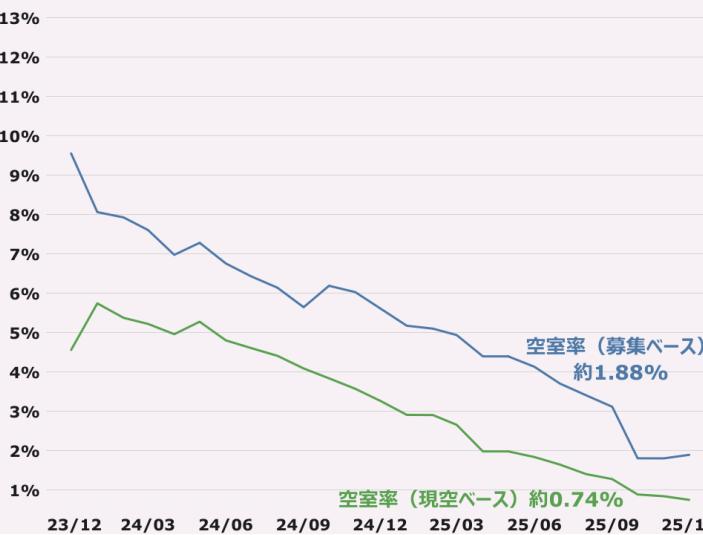
オフィスマーケット情報 2026年2月号

2026年2月
三菱UFJ 信託銀行株式会社
テナントリーシング営業部 情報開発課
TEL:03-6250-3535

1. 都心6区の空室率の推移

- 募集ベース(※1)の空室率は、約1.88%まで低下。現空ベース(※2)の空室率も下がり続け、約0.74%まで低下
- 区別の空室率(募集ベース)は、各区低下傾向。渋谷区は約0.62%、千代田区は約0.99%、新宿区は約1.49%まで低下し、フロアの確保が困難になってきている

2023年12月以降の推移 (都心6区全体)



(出所)社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行が作成

集計対象:東京都心6区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区)、基準階面積300坪以上(旧耐震および未竣工を除く)の賃貸オフィスビル

(※1)募集ベース:現在空室となっている物件、および今後空室となる予定の物件を合わせて空室とした基準 (※2)現空ベース:現在空室となっている物件のみを空室とした基準 データ・見解等は作成日時点において入手可能な情報に基づき作成したものですが、その正確性・完全性・妥当性を保証するものではありません

2023年12月以降の推移 (都心6区: 募集ベース)



2. 成長投資としてのオフィス戦略

- BCP性能・R&D環境・通勤利便性のいずれか、または複数要素を組み合わせた成長投資オフィス戦略が加速している
- 利便性と高度な研究機能の融合や、災害時の事業継続性(BCP)の確保と、持続的なイノベーション創出を両立させる狙い

| 移転テナント | 移転元ビル | 移転先ビル | 移転理由 | 移転時期(予定) |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--|----------|
| ダイドーリミテッド (繊維製品) | ダイドーリミテッドビル (千代田区外神田) | ガーデングレイス品川御殿山 (品川区北品川) | 事業活動の効率化と 従業員の通勤利便性を考慮 | 2026年10月 |
| 三洋化成工業 他グループ3社 (化学) | 日比谷フォートワー (港区西新橋) | 室町古河三井ビルディング (中央区日本橋室町) | 営業活動の効率化と 働きやすい職場環境の実現 | 2026年春 |
| Veritas In Silico (医薬品) | かわさき新産業創造センター (川崎市幸区新川崎) | 興和川崎西口ビル (川崎市幸区堀川町) | AIの活用に加え、研究体制の強化、 研究施設の拡充 | 2026年3月 |
| エイチワン (輸送用機器) | KSビル (さいたま市大宮区) | 大宮ソラミチK02 (さいたま市大宮区) | インフラ環境を拡充 オープンイノベーションの推進 | 2025年12月 |
| テルモ (精密機器) | 東京オペラシティタワー (新宿区西新宿) | 虎ノ門ヒルズ ステーションタワー (港区虎ノ門) | 新たな働き方の推進、有事の際にも 事業を止めないための機能整備 イノベーションの創出 | 2025年7月 |

(出所)プレスリリースを基に三菱UFJ信託銀行が作成

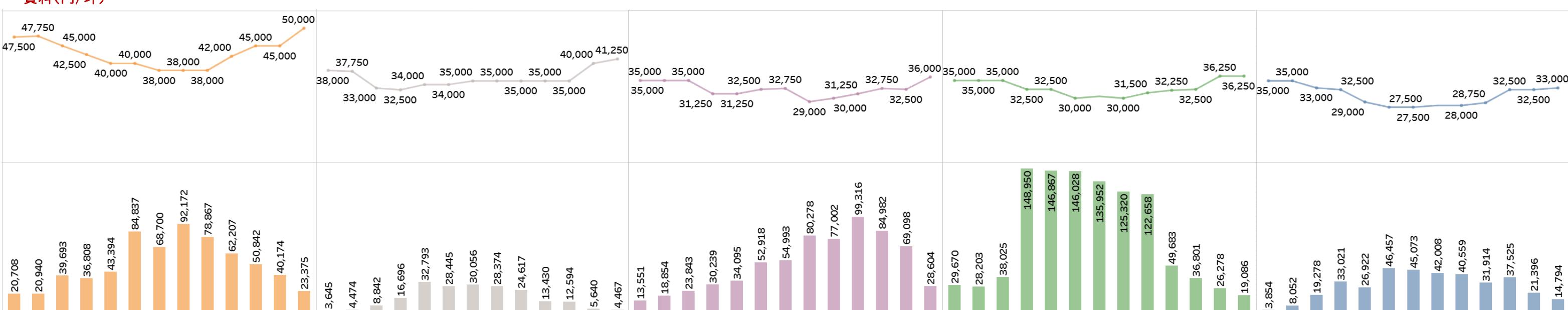
3. エリア別賃料推移比較および募集面積推移比較 (基準階面積300坪以上×駅徒歩10分以内×募集中ビル)

上段:賃料 (円/坪) 下段:募集面積 (坪) ※正式募集前・未解約物件を除く

- 基準階面積300坪以上かつ各駅徒歩10分以内のビルにおいて、各時点で募集中の物件を抽出、賃料(中央値・交渉見込)と併せて募集面積を集計し、推移を示した
- 賃料水準の動向:賃料水準は総じて上昇傾向。「東京駅」「渋谷駅」「六本木・赤坂駅」「虎ノ門・神谷町駅」では大型新築ビルの募集が続いたものの、いずれもコロナ禍前の賃料水準を上回る水準で推移している。「新宿駅」でも賃上げが進んでいるが、相対的に賃料の高いビルの成約が進んだ影響で、中央値としてはコロナ禍前水準を上回っていない(マーケットとしては上昇基調)
- 募集面積の動向:募集面積は全エリアで減少傾向。これまで大型新規供給により募集面積が高止まりしていたエリアでも、大幅な減少が進んでいる

賃料(円/坪)

東京駅



募集面積(坪)※正式募集前・未解約除く

(出所)社内データベースを基に三菱UFJ信託銀行が作成

(※1)基準階面積が300坪以上かつ各駅徒歩10分以内のビルが集計対象(※2)募集面積の計算に用いる賃貸可能面積は一部推計(※3)募集情報における正式募集前・未解約物件を除く(※4)データ・見解等は作成日時点において入手可能な情報に基づき作成したものですが、その正確性・完全性・妥当性を保証するものではありません

・本資料に記載している見解等は本資料作成時における見解等であり、経済環境の変化や相場変動、税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがあります。また、記載されている推計計算の結果等につきましては、前提条件の設定方法によりその結果等が異なる場合がありますので、充分ご留意ください。・本資料は、当社が公に入手可能な情報に基づき作成したものですが、その内容の正確性・完全性を保証するものではありません。・本資料の分析結果・シミュレーション等を利用したことにより生じた損害については、当社は一切責任を負いません。・本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。・本資料は、特定の有価証券の価値等に関する助言又は金融商品の価値等の分析に基づく投資判断に関する助言を目的とするものではありません。・本資料の著作権は三菱UFJ信託銀行株式会社に属します。

従いまして、本資料のお取扱いは貴社限りにてお願い申し上げます

世界が進むチカラになる。 